المنتقلال المنتقلة

مساكن العمال مساكن العمال لحضرة الاستاذ محسود رياض

> ألقيت بجمعية المهندسين الملكية بتاريخ ٢٠ مارس سنة ١٩٤٧

> > المنظمة المنظ

ESEN-CPS-BK-0000000226-ESE

00426233

محاضرة

مساكن العمال

لحضرة الاســــــــــــــــاد محـــــــود رياض

ألقيت بجمعية المهندسين الملكية بتاريخ ٢٠ مارس سنة ١٩٤٧

المركزية الم

مساكن العمال ورقيقي الحال

إن إعداد المساكن الصحية لطبقة المهال ورقيق الحال لمن المشاكل المالمية التي حاولت الأم الغربية علاجها منذ أجيال بعيدة ، إذ أن توفر هدده المساكن ضرورى للمحافظة على قوى السكان المادية والمعنوية مما يزيد في مقدرتهم على الإنتاج ويضمن سكونهم إلى الأنظمة الاجتماعية التي توضع لهم .

وتمتير مشكلة المساكن إحدى مشاكلنا القومية الكبرى التي يجب أن تحظى على وجه السرعة بالنصيب الأوفر من المناية لضان تقدم الشعب ورقيه فلا يمكن مثلا تخفيض عدد الوفيات خصوصاً بين الأطفال ومنع انتشار الأوبئة والأمراض بين السكان وتجنب أضرار الحرائق إذا تركنا مساكننا على حالها متما تقة ومكتظة بالسكان لاتدخلها المواء ولا تصل إلى أكثرها مياه الشرب النقية ولا تتصل بالحارى . لهذا منينا بأعلا نسبة للوفيات في العالم وفقاً لتمداد سنة ١٩٩٧ إذ يتوفى من كل ألف شخص سنوياً في :

مصر ۱۲۰۰۰ ... ۲۷۰۲ انجلترا ... ۱۳۰۰ و ۱۲۰ المكسيك ... ۱۲۰۰ و ۲۲ هولاندا ... ۱۲۰۸ م ويتوفى فى القطر المصرى من الأطفال لغاية سن الرابسـة حوالى الربع مليون سنوياً.

أما نسبة المواليد في الألف فعي :

ولقد حان الوقت لمعالجة هذه الحالة على وجه السرعة فإن الإهمال التأم لهذه الناحية سيضيع كل مجهود يبذل فى سبيل تقدم البلاد ورقيها فى جميع النواحى لا سيما الصناعية منها .

وترجع مشكلة المساكن في المدن المصرية إلى عدة عوامل ، أهمها فقر سواد السكان وصآلة مواردهم وكثرة تناسلهم وعنايتنا بالزراعة دون الصناعة وهذا يؤدي إلى انخفاض مستوى المعيشة .

وقد أثبتت الإحصاءات أن متوسط نسبة الزيادة المثوية في عدد السكان في القطركل سنة هي : _

وقد ازدادعدد السكان في الخسين سنة الأخيرة إلى حوالى الضعف بينا كانت زيادة مساحة الأراضي المذرعة لم تتجاوز ١٠ /

أما الصناعة وهي ما يجب تشجيعها لزيادة الرخاء ومن ثم رفع

مستوى الميشة في القطر فنجد أنها بدأت في الزيادة تدريجياً خصوصاً في المدن فقد زاد عدد العال في مصانع القاهرة من ٢٥٠٣٧ عاملا في سنة ١٩٢٧

وفى الإسكندرية من ٤١١٧٥ فى سنة ١٩٣٧ إلى ٤٤٤٧٩ فى سنة ١٩٣٧ وفى السويس « ٩٥٦ « « ١٩٢٧ « ١٩٩٧ « « ١٩٣٧ وفى الغربية « ٣٣٩١٣ « « ١٩٢٧ « ٣٢٩٨٩ « « ١٩٣٧

ولما كان أكثر المصانع عندنا صغيراً لا يستخدم كثيراً من العال. فإنه من المستحيل أن نحمل أصحابها إسكان عمالهم، فقى تعداد سنة ١٩٣٧ كان فى القاهرة مثلا ١٩٣٥ مصنعاً متوسط عدد العال فى كل منها حوالى أربعة عمال وكذلك الحال فى الاسكندرية، أما متوسط عدد العال للمصنع الواحد فى القطر كله فثلاثة عمال.

وإنى مع تسليمى بأن إنشاء مبان صالحة لهذه الطبقات الفقيرة ليس هو وحده كل ماينقص مصر فهناك العناية بالصحة والتعليم وإصلاح الأراضى ومد الطرق وشق الترع والمسارف والعناية بالصناعة وتوليد الكهرباء من القوى الطبيعية كما تنقصنا العناية بالنقل عن طريق السكك الحديدة والملاحة النهرية والطيران وينقصنا أسطول مجارى وغير هذا وذاك - إلا أنى أرى أنه ما من حكومة إلا وعالجت إصلاح بعض هذه النواحى وسنصل بمضى الوقت إن شاء الله إلى التقدم فيها كلها أو بعضها، أما مسألة مساكن العال ورقيق الحال فقد بقيت مع الأسف بدون أي عاولة جدية من أية حكومة من الحكومات المتاقبة.

وسأبين فيما بعدكم أنفقت انجاترا لإعداد تلك المساكن وكم أنفقت وتنفق أمريكا في هذا السبيل وما اتخدته النمسا من الوسائل لهذا الغرض فإن كل الدول المتعدينة حاولت ولا زالت تحاول حل هذا المسكل، وظروفنا لحسن الحظ أصلح لإنشاء المباني الرخيصة فأجور العمال قليلة نسبياً كما أن جونا لا يحتاج إلى وسائل التدفئة ولا إلى الاحتياطات المقدة لملافاة أضرار الأمطار الغزيرة أو الزوابع الشديدة ومعظم مواد البناء المحلية رخيصة ، ولكن أراضى البناء مع الأسف تزيد في أثمانها عن مثيلاتها في أوربا ويمكن معالجة ذلك بسهولة عن طريق نزع ملكيتها للمنفعة العامة وتخطيطها وبيع أرض التقسيم واسطة الحكومة .

ولا يمكن الاعتماد على الأفراد والشركات الصناعية في إنشاء مساكن للمال فليس في مقدورهم إنشاؤها مستوفية للاستراطات الصحية ومحيث تكون إيجازاتها في حدود طاقة العال خصوصاً وأن أكثر المصانع في مصر صغيركما سبق أن بينت .

يبلغ متوسط عدد أفراد العائلة الواحدة في القطر المصرى خمسة أشخاص فهي محتاجة إلى مسكن يحتوى على غرفة جلوس وغرفتين للنوم ومطبخ ودورة مياه ولقد أنشىء بعض هذه المساكن قبل الحرب فكلف الواحد منها مائة جنيه مصرى ، ولو اتخذنا هذا النموذج أساساً لحسابنا وفرصنا إنشاء عشرين منه في الفدان وأن سعر الفدان في الأراضى الزراعية المجاورة للمدن لا يقل عن المائة جنيه في الظروف المادية وإذا اعتبرنا تكاليف إعداد الأراضى الزراعية للبناء وعمل المرافق

العامة بها تبلغ ٩٠٠ جنيه للفدان لأصبح ثمن المنزل أرضاً وبناء ومايخصه من نفقات المرافق العامة ١٥٠ جنها (ولست متغاليا فى هذا التقدير) ولو اعتبر هذا المبلغ رأس مال غلته ٨/ نظير أرباح وصيانة وتعمير وإدارة وسداد الضرائب والخفر لأصبح إيجار هذا المسكن جنيها واحداً فى الشهر وعلى هذا القياس يجب أن يكون دخل من يسكنه ستة جنيهات شهريا وهذا أعلا بكثير من دخل العال غير المهرة بل والمهرة أيضاً ورغم ارتفاع أجور العال فى السنوات الأخيرة فلازالت دون هذا القدر .

فإن متوسط أجور المال فى الأسبوع الأول من شهر يناير سنة ١٩٤٤، ٨٩ مرساً وساعات العمل ٥٠ ساعة وفى شهر يوليومن نفس السنة ١١٥ قرشاً وساعات العمل ٥١ ساعة فى حين أن هذا المسكن بالذات تنشىء منه حالياً شركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المصرى بكفر الدوار عدداً كبيراً ويكلفها البناء وحده نحو ٤٠٠ جنيه للمسكن الواحد.

فشكلة مساكن العال لاتحل إلا عن طريق تدخل الحكومات ومساهمها المادية من ميزانية الدولة خصوصاً في هذه الظروف الاستثنائية التي ارتفعت فيها مواد البناء ارتفاعا كبيراً لايتناسب مع الارتفاع في مستوى الميشة وكان تتيجة هذا ماينانيه العالم بوجه عام من مشكلة المساكن في الوقت الحالى خصوصاً المساكن الرخيصة لطبقات رقيق الحال. ولماكانت عملية إنشاء مساكن العال الجديدة غير مربحة ولماكانت عملية إنشاء مساكن العال الجديدة غير مربحة

ولم تساه الحكومات المصرية في إنشائها فقد أدى هذا إلى عدم إنشاء الجديد منها بتاتًا.

فني مدينة القاهرة مثلا يزداد عدد السكان سنويا بنحو ٧٠/٠ فكان تعدادها في سنة ١٩٤٤ نسمة وبلغ في سنة ١٩٤٤ مدى (١٤٥٥٤٠٠) نسمة أي أن الزيادة في عدد سكانها بلغت في مدى سبعة سنوات ١٤٣٣٠٤ نسمة ويحتاج هؤلاء إلى نحو ثلاثين ألف مسكن جديد بخلاف ماهدم في الفترة المذكورة وعلاوة على خسة آلاف مسكن كان من الواجب إنشاؤها سنويا منذ سنة ١٩٤٤ لتلافي الزيادة في عدد السكان . هذا بغض النظر عما يهدم من المباني لخلله أو التي يجب هدمها لعدم لياقتها صياً للسكن وهي كثيرة .

وقد أحسنت الحكومة القائمة إذ فكرت فى حل تلك الأزمة فشكلت لذلك لجنة وزارية لدراسة الحالة مستعينة فى ذلك بالإخصائيين ويتمنى لها الجميع التوفيق .

فشكلة مساكن المال من المسائل القومية التي يجب أن يتتبع في حلها أساليب سليمة بعيدة عن السياسة والدعاية الحزية فلا تتورط الحكومة في حلها بملاج ارتجالي مؤقت تثبت الأيام عدم صلاحيت كا سبق أن حدث في سنة ١٩٢٨ حيث أنشئت بعض المساكن في السيدة زينب فا كادت تم حتى ظهر أن سكناها ليست في مقدور الطبقة التي أنشئت من أجلها هذه المساكن وكان هذا في سنة ١٩٢٨ حيث تضاعفت تكاليف الإنشاء فكيف يكون الحال في سنة ١٩٤٧ حيث تضاعفت تكاليف الإنشاء إلى أربعة أمنالها إذ ذاك .

فيجب عمــل الدراسات اللازمة للمشروع ومواجهــة الأمور على حقيقتها قبل التورط في السير بالمشروع .

· وتشمل هذه الدراسات: —

أولا - ما يجب الإسراع في إنشائه من المساكن ويقتضي هذا:

 ١ - عمل إحصاء للمساكن المزدجة بالسكان والمساكن النيرصحية والغير لاثقة للسكن.

٢ - عمل إحصاء لما يحتاج إليه من المساكن سنويا بالنسبة إلى :

(١) زيادة عدد السكان.

(ب) تمويض ما يهدم من المبانى المخلة أو التي يجب هدمها. لمدم صلاحيتها للسكن .

ثانيًا – الحالة الاقتصادية وتشمل:

١ - دراسة الحالة الاقتصادية والسياسية للبله .

٢ - دراسة حالة العملة المحلية.

٣ - دراسة السوق المالي ومعدل الفائدة المثوية .

٤ - دراسة تكاليف إنشاء الباني.

دراسة ممدل الإيجار والسياسة العامة نحو تحديد أجور الساك.

ثالثًا – ما يجب اتباعه من الطرق لتدارك الحالة ويشمل:

١ --- القوانين القائم منها وما يمكن سنه.

٢ - الهيئات التي يمكن أن يعهد إليها بإنشاء المساكن. وهي إما البلديات والسلطات الحلية أو الجميات التعاونية أو الشركات الأهلية أو الجميات الحميات الحميرية أو الأفراد عساعدة الحكومة والسلطات المجلية أو بمساعدة شركات التأمين أو البنوك على أنواعها.

رابعاً - المساعدة المالية وتشمل:

١ - معاونة الحكومة للبلديات والسلطات المحلية.

 ٢ – تسليف الحكومة للأفراد والهيئات بدون فائدة أو يفائدة قليلة .

٣ ضاف الحكومة للمؤسسات والهيئات الخاصة وتحمل خسائرها.

إحلال البلديات والسلطات المحلية عمل الحكومة فيما
 سبق ذكره.

ه — المافاة من الضرائب.

الساعدة على الحصول على أراض رخيصة للبناء أو تأجسير أراضى الحكومة للأفراد للبناء عليها نظير إبجار إسمى لآجال طويلة .
 خامساً - تخفيض أسعارمواد البناء وتوفير الأيادى العاملة وتشمل:
 دراسة احتمال توحيد أنواع المبانى وتصميمها وكيفية إنشائها و بناء وحدات كبيرة منها .

 ٢ -- دراسة معهات البناء الحديثة بأنواعها واحتمال الحصول عليها أو الاستماضه عنها بمواد محلية . ٣ - تنظيم إعداد عمال البناء وتدريبهم .

٤ - تنظيم الاستيراد .

سادساً - أنواع ما ينشأ من الباني ويشمل:

١ – عدد ما يسمح بإنشائه من المساكن بالنسبة للمساحة المخصصة لها.

٢ — ما يتحتم وجوده من المنافع لكل فرد في مسكنه .

٣ - أنواع المساكن وحجمها بالنسبة لعدد أفراد العائلة .

سابعاً - الإيجار ويشمل:

١ - الإيجار بالنسبة للفرفة الواحدة .

٧ - « لتكاليف المعيشة وكسب الفرد.

مما سبق يتبين لحضراتكم تعقد موضوع المساكن وتشعبه ،وإليكم ما اتبعته أنجلترا مفصلا بقدر ما يسمح به المجال وكذا ما فعلته النمسا وأمريكا وبعض المالك الأخرى في هذا السبيل :

قام الأفراد والهيئات الخاصة بعب، إنشاء معظم مساكن الجلترا قبل الحرب العظمى السابقة وساهمت البلديات في بعضها منذسنة ١٨٥١ فن بين ٢٠٠٠ر ٢٠٠٠ مسكن أنشئت مابين سنى ١٩٠٥ و ١٩١٥ أنشأت السلطات المحلية ١١ ألف فقط لإسكان طبقات العال، وفي هذه الفترة راجت جميات البناء التعاونية فازدادت مساهمة الجمهور فيها حتى ضمت رفي سنة ١٩١٠ (٢٢٠٠٠) مساهم وبلغ رأس مالها ٢٧مليو تا من الجنبهات ثم كانت فترة الحرب العظمى وما انتابها من ركود حركة أعمال البناء يضاف إلى ذلك أن ما أنشىء من المساكن في السنوات الحسة السابقة لهاكان لايني بالحاجة مما أدى إلى أزمة شــديدة عقب الحرِب وحاجة ملحة إلى الإسراع في إنشاء مساكن جديدة .

فنادى مستر لويد جورج بمشروعه الذى أسماه مساكن للأبطال ورؤى مبدئياً أن تقوم البلديات والسلطات العامة بهذه المنشآت بمعاونة الحكومة ماليا وكان لابد من مواجهة الأمور الآتية :

أولا — الزيادة الكبيرة فى تكاليف إنشاء المباني عقب الحرب عما كانت عليه قبله ولقد قدر لها الهبوط تدريجيًا غير أنه كان يعتقد أنها الأولى.

ثانياً — الزيادة الكبيرة فى الأرباح التجارية وفى استغلال رؤوس الأموال عما كانت عليه قبل الحرب ·

ثالثا - القيود التي كانت قاعة لتحديد إبجار المساكن.

رابما - ما يؤدى إليه مماونة الحكومة مالياً للبلديات والسلطات المامة لإنشاء المساكن ومدى تأثير ذلك على الأفراد والهيئات الخاصة في نفس الحبال، وكان من المعتقد والمسلم به أن السلطات العامة لا يمكنها أن تحمل وحدها عبء إنشاء ما تحتاج إليه البلاد من مساكن دون مساعدة الأفراد والهيئات الخاصة .

لذلك تقرر ما يأتى :

أولا — أن تبيع السلطات المحليـة مالديها من المساكن القديمة المقاولين وشركات البناء بأسـمار مناسبة مشترطة خضوعها لشروط خاصة في حالة إعادة بنائها .

ثانيا - أن تجزى والسلطات الحلية عمليات البناء على مقاولين عديدين

ثالثًا – أن تبيع ما تنشئه من المساكن للهيئات والأفراد مدون فائدة .

> وبدأت مساهمة الحكومة المالية على الوجه الآتى : – أولا – أن تتحمل جميع خسائر السلطات العامة .

ثانيًا – أِن تتحمل بعض الفائدة السنوية لما تستدينه الهيئات الخاصة نغرض البناء.

ثم رؤى أن تعطى الحكومة لكل من ينشىء مسكناً مماثلا لما أقرته السلطات المحلية إعانة تتراوح بين ١٣٠ جنيهاً و ١٠٠ جنيه ورصدت حجم المسكن وقد كان يتكلف إذ ذاك ما بين ٥٠٠، ٥٠٠ جنيه ورصدت الحكومة لذلك في ميزا نيتها سنوياً مبلغ ١٥ مليون جنيه .

كان تتيجة ذلك مضافا إليه ضغط الرأى العام على البلديات والسلطات العامة أن زادت المبانى بكترة أدت إلى صعوبة الحصول على مواد البناء وحماله فارتفعت الأسمار والأجور حتى أصيح المسكن الذي يكنى لإنشائه في وليه سنة ١٩١٩ مبلغ ٧٧٣ جنها زادت تكاليف إنشائه بعد ستة شهور إلى ٧٨٧ جنها يبدأن تكاليف الميشة لم تزد عقب الحرب بأكثر من ١٠١٪ عما كانت عليه قبلها في حين أن زادت تكاليف المبانى عقب الحرب الى ٢٠٠٪ عما كانت عليه ، كما زادت البنوك أرباحها ورفعت فائدة السلفيات بقدر ١٪

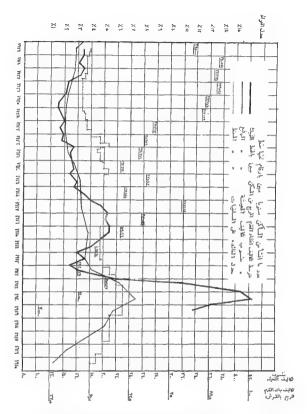
إزاء ذلك اصطرت الحكومة إلى زيادة الإعانة المالية مائة جنيه فأصبحت ٢٣٠ جنيها إلى ٢٦٠ جنيها تبعا لحجم المسكن وفي حسدود الـ ١٥ مليون جنيه التي رصدتها في المنزانية.

وقد تبين للحكومة أن هذه الإعانات لم تساعد على تفريج أزمة مساكن طبقات العال بل ولم تؤد إلى صرف كل المبالغ المدرجة في ميزانيتها والمرصودة لإقامة المساكن وهذا نتيجة الارتفاع في تكاليف البناء.

و بق الحال كذلك إلى أن انخفضت تكاليف البناء تدريجاً فتكلف في يناير سنة ١٩٢١ : ٤٩٤ جنيها في حين كان يتكلف في يناير سنة ١٩٢١ : ٤٩٤ جنيها في حين كان يتكلف في يناير سنة ١٩٢١ : ٤٣٤ جنيها، وبهذا الانخفاض أصبح منسوب تكاليف البناء في فوائد السلفيات حتى وصلت من ٧٪ في يناير سنة ١٩٢١ إلى ٣٪ في فوائد السلفيات حتى وصلت من ٧٪ في يناير سنة ١٩٢١ إلى ٣٪ في يوليه سنة ١٩٢١ بما أدى إلى زيادة عدد المساكن لإقبال الأفراد والهيئات على إنشائها كعمل استغلالي بدون الحاجة إلى معاونة الحكومة غير أن أزمة مساكن العال لم تنفرج فرصدت الحكومة في ميزانية سنة ١٩٧٣ المبالغ اللازمة لتتمكن من معاونة المقاولين وهيئات في ميزانية سنة عن كل مسكن من نوع وحجم محددين سواء بني للإيجار أو للبيع .

وفى سنة ١٩٧٤ زادت هذه الإعانة إلى ٩ جنبهات سنوياً لمساكن المدن و ١٢٥ جنبه سنوياً لمساكن الريف وأطالت الأجل إلى ٤٠ سنة كما أباحت الإعانة للأفراد بشرط الإيجار فقط مع تحديد قيمته ولذلك لم تغرهذه الإعانة الأفراد على البناء.

وفي سنة ١٩٢٧ حددت الحكومة موعداً لتخفيض هذه الإعانة



(رسم ۱) — رسم يانى لعدد ما أنشىء من المساكن فى انجلترا فى الفترة بين سنة ١٩١٥ وسنة ١٩٣٩ ومنه يتبين زيادة حركة البناء كلما تمثى منسوب نفقات المعيشة مع تكاليف الإنشاء وكلما قل معدل الفائدة على السلفيات

بمعدل جنيه بن سنويا فأسرعت الهيئات والأفراد على التعاقد على البناء قبل الموعد المحدد مما أدى إلى تخفيض تكاليف البناء بعد التاريخ المحدد ومبين لحضراتكم بالرسم البياني حركة البناء بالنسبة للأسعار وللفائدة على السلفيات ومساعدة الحكومة ومنسوب تكاليف المعيشة. (أنظر الرسم البياني رقم ١)

وفى سنة ١٩٣١ أعلنت مصلحة الإحصاء للرأى العام أن البلاد فى حاجة إلى مليون وسبعائة ألف مسكن جديد تنشأ فى ظرف عشرة أعوام فشجع هذا الجمهور على البناء فما حلت سنة ١٩٤٠ إلا وبلغ عدد ما أنشىء من المساكن مليو نين ونصف مليون مسكن أى بزيادة مصلحة الإحصاء.

وبلغ ما أُنشىء من المساكن فى انجلترا بين سنتى ١٩١٩ و ١٩٤٠ أى فى ٢١سنة ٢٠٠٠٠٠٠٠ مسكن على الوجه الآتى :

۱ ـــ ۲۰۰۰۰۰ بناها الأهالى والهيئات الخاصــة بدون مساعدة مالية من الحكومة .

 ٢ - .٠٠٠٠ بناها الأهالى والهيشات الخاصة بمساعدة الحكومة مالياً.

٣ ـــ ١٢٠٠٠٠٠ بنتها البلديات والسلطات العامة بمساعدة
 ١ الحكومة مالياً .

فأغلب المساكن بناها الأفراد وإن كان معظم ما أُنشىء فى بدء الحركة قامت به البلديات رغم عدم كفايتها إذذاك للقيام بمثل هذا العمل وكانت هذه نتيجة طبيعية لما أُعطيت لهم من معونة وماكانت تعطيه هذه الهيئات بدورها من الضمانات للمقاولين وتيسير عملهم مما جعلهم فضلون معاملة السلطات المذكورة على الأفراد.

ونستخلص مما اتبع في انجلتزا في هذه الفترة ما يأتي :

ا — أنشأت السلطات العامة أكثر المساكن في بدء الحركة ثم حل محلها الأفراد والهيئات الخاصة حتى كانت النتيجة في النهاية أن الأهالي أنشأوا الالاة مساكن لكل مسكن أنشأته السلطات العامة.

للا معظم ما أنشأه الأفراد والهيئات الخاصة من المبانى عساعدة الحكومة كان لغرض البيع أو التملك وليس لتأجيره وذلك تتيجة لتحديد قيمة الإمجارات.

٣ - كان إقبال الأفراد والهيئات الخاصة على البناء يتمشى مع الحالة المامة يزداد كلا توفرت المهمات والأبدى العاملة وقلت نفقات الإنشاء والفائدة على السلفيات وكلما تناسبت تكاليف البناء مع منسوب تكاليف المعشة.

٤ — تمشت معونة الحكومة مع حالة تكاليف البناء .

ه - ازدياد عدد شركات البناء.

٢ -- إقبال الأهالي والهيئات الخاصة على بناء مساكن العمال نتيجة
 لزيادة عناية الحكومة بحالتهم الاجتماعية

التمويل على المساكن

يحتاج البناء إلى مقاول وإلى مالك أو شار وكلاهما يحتاج إلى المال أو بالأحرى إلى استدانة المال ويتولى النسليف في أنجلترا مصادر مختلفة منها الجميات البنائية ، السلطات الحلية ، الحكومة ، شركات التأمين ،

البنوك بكافة أنواعها ، الجميات الخيرية وأهمها جميعًا في هــذا المجال في انجلترا هي جميات البناء التماويية وهي تنقصنا في مصر .

وقد مو الت جميات البناء التماونية نصف ما أنشىء في انجاترا من المساكن في مدة العشرين سنة التي ذكرتها أي حوالي مليونين من المساكن استغلت فيها ١٥٧٦ مليونا من الجنبهات وكان معدلها قبل الحرب الأخيرة ١٣٠٠ مليون جنيه سنويا ومعظم هذا المبلغ للتسليف على المبانى الجديدة وكانت تسلف لغاية ٥٠٠/ من قيمة الأرض والمبانى لمدة عشرين سنة بفائدة قدرها ٥ر٤ / سنويا وتعطى لحلة أسهمها فائدة مرب ورب ولأصحاب الودائم ٢٠/ سنويا أما الفرق بين ما تدفيه وما تحصل عليه فنظير الإدارة وتسديد الضرائب الحكومية عن المساهين وأصحاب الودائم .

وهاهو على سبيل المثال حساب إحدى هذه الجميات في سنة ١٩٤٣ وفائدتها ٥٥٤٠ ٪

> فائدة للمساهمين وأصحاب الودائع ٢٠٢٢٠ مصاريف إدارية وخسائر ٢٠٣٠٠ ضرائب عامة معامة محروب احتياطي المجموع معمرع

وقد وصلت سلفيات هذه الجمسات فى بعض الأحيان إلى ٥٥ /· من قيمة العقار مع ضمان آخر من المقاولين أو الملاك يعادل ٢٠ /· من قيمة السلفية . وفى رأيى أنه لو شجعت الحكومة المصرية تشكيل مثل هـذه الجميات وأودعت بعض احتياطيها العـام وجزءاً من ودائع صندوق التوفير كنواة لأمكننا الاستفادة كثيراً من وجودها (رسم رقم ٢).

وقد عملت الحكومة الانجليزية أيضاً في سنة ١٩٣٦ قرضاً للتسليف على إنشاء مساكن :

١ - الشركات التي تستخدم العال وذلك لفرض إنشاء مساكن لهم
 ٢ -- للجمعيات والهيئات المكونة لفرض إنشاء مساكن للعال.
 ٣ -- لمن يشملك أرضاً للبناء.

وجعلت شروط القرض كما يأتى: _

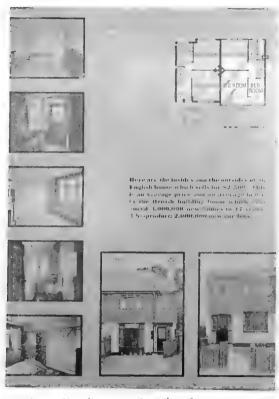
١ — ضمان الأراضي وما يقام عليها من المبانى للدين .

حمل مدة التقسيط خمسين عاما لجميات بناء المساكن وأربمين عاما لفيرها .

٣ - تقدر السلفة بواقع ١٩٦٤٪ من قيمة البناء أو ٧٥٪ لو كانت هناك ضمانات أخرى أو ٩٠٪ لجميات البناء بضمان البلديات والسلطات المحلية وجملت الفائدة على نحو يضمن عدم خسارة الدولة على أن لا تقل عن ٣٠٪ وعلى أن تدرس كل حالة على حدة .

وقد دلت الإحصاءات التمهيدية فى سنة ١٩٤٢ على أن انجلترا محتاجة من ٣ إلى ٤ ملايين من المساكن تبنى فى عشرة أو اثنى عشر عاماً وهو ليس بالأمر الهين بل ولم يشهد له التاريخ مثيلا.

ولكى يقدم الجمهور وأصحاب رؤوس الأموال على البناء يجب أن يؤخذ في الحسيان أمران: -



(وسم ٣) — نموذم للساك التي أنشئت في أنجلترا في الفترة بين الحمرين وتباع بنحو 4.6 جنبه مصرى والايجار لتل هذا المسكن باعتبار غلة رأس المال ٨ ./٠ كالنبع في مصرهو ٣٣٠٠ جنبه في حين أنه يمكن تملك هذا المسكن في أنحلترا مع الاستمانة بجمعيات البناء التعاونية بدفع مبلغ ١٤٠٠ جنبه معجلا و٣٠٠٠ جنبه شهرياً لمدة عصرين سنة أو بدفع ٢٤ جنبه معجلا و٣ جنبه شهرياً لمدة عصرين سنة

أولا — حالة المساكن القائمة ولياقتها للسكن وإبجاراتها .

ثانيًا – قدرة أفراد الجمهور على شراء المساكن أو إمجارها

بما يتناسب مع كسبهم.

أما عن النقطة الأولى فإن كان ما يبنى من المساكن مماثلا للقائم منها ويزيد عنها في التكاليف فسينتج عن ذلك إحجام أصحاب رؤوس الأموال عن البناء ويتبع هذا زيادة ازدحام المساكن القائمة بالسكان ولا يخفى ما فى ذلك من إضرار . ولكن فى إنشاء مساكن مستحدثة تفضل المساكن القائمة ما يغرى البعض لسكناها ويحتاج هذا للبحث فى تصميم المسكن .

أما النقطة الثانية فلا تحتاج إلى تعريف وهي من العوائق التي ستحد من الإقبال على البناء وذلك لعدم تمشى زيادة تكاليف البناء مع منسوب كسب الفرد ونسبة تكاليف المعيشة .

وخلاصة ما يراه الثقاة فى إنجلترا حاليًا لتدارك هذه الحالة وتفريج أزمة المساكن على ضوء خبرة المشرين سنة التى مضت بين الحربين وعلى ضوء أن الأفراد والهيئات الخاصة هى التى سيقع على كاهلها حمل المسء الأكبر من القيام بالعمل هى ما يأتى :-

۱ - أن جزءاً كبيراً مما تحتاج إليه إنجلترا من المساكن يمكن بناؤه بدون معاونة الحكومة المالية وذلك بشرط تحسين الحالة وهو يشمل فيما يشمل تقليل الفائدة على الاستدانة وزيادة الإنتاج في مواد البناء وتوفير الأبدى العاملة وجعل تكاليف البناء متمشية مع مستوى تكاليف المبشة والكسب الفردي وكذا استقرار العملة.

حساهمة جميع الهيئات خصوصاً جمعيات البناء التعاونيـ
 ف التسليف على البناء .

ستفوق الزيادة
 تكاليف المبانى ستفوق الزيادة
 تكاليف المباشة فلن يقبل أصحاب رؤوس الأموال على البناء إلا إذ
 عملت الحكومة على خفض تكاليف المبانى .

ع - وجوب منح إعانات للأفراد والهيئات الحاصة لتشجيعه
 على البناء خصوصاً فى السنوات الأولى وذلك للإسراع فى تفريح
 أزمة المساكن القائمة .

ه - يجب أن تنساوى إعانات الحكومة المالية للأفراد والهيئات الخاصة بتلك التي تعطى للبلديات والسلطات المحلية مع تجنب التنافس ينها على أن تكون تلك الإعانات صريحة ومفهومة وهي مبلغ إجمالي يحصل عليه دفعة واحدة أو مقسطاً على دفعات سنوية لمدة محدودة وأن تتخذ الإجراءات اللازمة لمراقبة أنواع المساكن وحجمها وثمنه إذا يبعت وقيمة إيجارها على أن تكون تلك الإعانة تبعاً لنوع المسكن وحجمه وتتغير قيمتها بتغير تكاليف البناء.

٢ - يجب أن لانريد الإعانة للأفراد والهيئات الخاصة بأى حال من الأحوال عن الفرق بين التكاليف وقت الإنشاء والتكاليف متى استقرت حالة أسعار البناء.

 العمل على تقليل فوائد السلفيات وزيادة مدة الأقساط خصوصاً على إنشاء المبانى الصغيرة .

٨ - تشكيل هيئات حكومية عامة يعهد إليها بإعطاء شهادات

عن سلامة البناء ومقدار صلاحيته للبيع أو للايجار إذا حصل من قام بينائه على أنة معاونة من الحكومة .

 ٩ – وضع تسميرة جبرية لمواد البناء وأجور عماله وتحديد سامات العمل .

ويعن لى أن أذكر فى هذا المجال أن ما أنشىء من المساكن فى انجلترا فى الفترة بين الحربين كلف ميزانية الدولة نحواً من ٢٠٠ مليون من الجنبهات .

أما فى أمريكا فقد شكات الحكومة « هيئة المساكن للولايات المتحدة » وأصدرت لها قرضاً قدر ١٩٠٠ مليون ريال بفائدة قدرها ألم المدة ٢٠ سنة تتحمل ميزانية الدولة سداد فوائده بما يكلفها نحو ١٣٠ مليون ريال سنوياً وذلك لإسكان ٢٠١٠٥٠٠٠ شخص وأعفت المجالس البلدية هذه المساكن من جميع الضرائب.

وفى بلجيكا تمنح الحكومة قروصاً لشركات مبانى العال والطبقات الفقيرة بفائدة لاتتجاوز ٧٠/ لمدة ٢٠ عاماً، وقد تمكنت تلك الشركات بفضل هذه الإعانة من تأجير المساكن عالا يزيد عن ٤٠/ من مصاريف تكاليفها الأولية وذلك لتنطية استهلاك الدين الأصلى وتدبير نفقات الصيانة في حين أن نسبة الاستغلال في مصر ٨٠/ أي أن الإمجار في مصر يبلغ ضعف مثيله في بلجيكا ٠

وقد سمحت القوانين البلجيكية فوق ذلك بمنح إعانات فردية لصفار الملاك الذين يشيدون مساكن خاصة بهم وتبلغ هذه الإعانات في بعض الأحيان. ٣٦٠ فرنك بلجيكي وذلك تشجيعاً للملكية الفردية. وفي إيطاليا كانت تعنى مبايى العال والطبقات الفقيرة من عوائد المبانى لمدة ٢٥ سنة وفى فرنسا عنح الحكومة قروضاً لشركات مبانى العال تصل إلى ٧٥ / من تكاليف إنشائها بأرباح لا تتجاوز ٥ر٣ / . وعنع عادة المجالس البلدية التى تنشىء هذه المبانى ما يازمها من الأرض عبانا وقد اتبمت ألمانيا وسويسرا وهو لا ندا مثل هذه الطرق فى معاونة الشركات وتشترط الحكومة في جيع الأحوال لمنح هذه الإعانات شروطا خاصة ضماناً لرخص إيجار هذه المبانى عا يتفق مع قدرة السكان المالية وموافقتها في نفس الوقت القواعد الصعية (رسم وقم ١٠٥،١٥،٥،٥،٥،١٥) ولما كان الغرض من كل هذا هو إيجاد مساكن صحية المطبقات ولما كان الغرض من كل هذا هو إيجاد مساكن صحية المطبقات المؤنشاء بكافة الطرق لذلك ألفت جميع الدول هيئات خاصة للعمل على هذا كماكونت شركات البناء الخاصة مهذا الفرض .

وبالرغم من تلك المحاولات الجبارة التي قامت بها تلك الحكومات المختلفة فإنه لم تتمكن أى منها من إنشاء مساكن جديدة لطبقات العمال غير المهرة من ذوى الدخل القليل ولم يتمكن من هذا غير النمسا . وسأستعرض حالتها وما اتخذته من إجراءات .

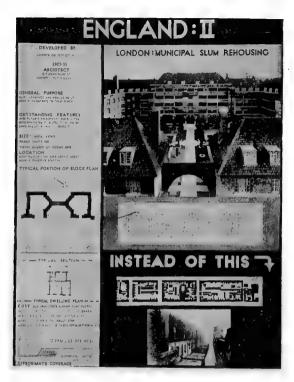
تتبع عن الحرب العظمى أن أصبحت النمسا مملكة صغيرة المساحة قليلة السكان ذات مركز جغرافي غير مناسب وأسواق محلية ضعيفة فلا تستهلك الإنتاج ولا تكفى المواد الخام المحلية لإنماش الصناعة فازداد عدد الماطلين بنسبة كبيرة وعلاوة على ذلك كانت الدولة في حاجة ماسة إلى إنشاء ربع مليون مسكن خلاف ٢٠ ألف مسكن بجب إنشاؤها



(cm m)

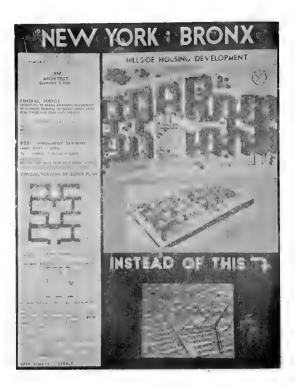
مساكن للعمال فى ولين جاردن ستى بأنجلترا خطعلت على النمط الحدائقي وأنشئت بمساعدة الحكومة بواقع سعة جنبهات سنوياً للسكن

كل فدان مخصص لمكن ١٧ عائلة وبحوى المسكن غرفتين ومطبخ فى الدور الأرضى وثلاث غرف نوم وحمام فىالدورالعاوى ويؤجر بواقع ٣٣ قرش للغرفة شهرياً



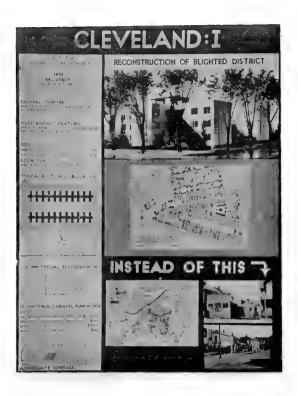
(دسم ٤)

عاذج لما أنشى. من المساكن فى لندن مكان ما هدم منها لعدم لياقة للسكن وساهمت الحكومة فيه بطريق الإعانة السنوية كل فدان مخصص لمسكن ٥٠ عائلة وبحوى المسكن غرفة جاوس وغرفة نوم ومطبخ ودورة مياه ويؤجر بواقع ١٣٠ قرش شهرياً

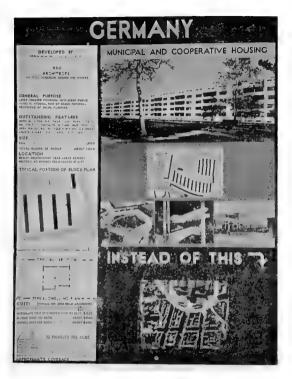


((,-,0)

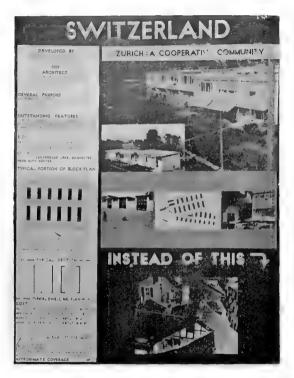
مساكن متوسطى الحال فى مقاطعة برونكس بنيويورك ويمحوى المسكن غرفة جلوس وغرفتين نوم ومطبخ وحمام



(رسم ۲) تماذج لمما أنشىء من للساكن فى كليفلاند بأمريكا مكان ما هدم منها لعدم لباقته للسكن ويؤجر المسكن بواقع جنيه للفرفة الواحدة شهرياً



(رسم ۷)
مساكن العمال أنشئت فى برلين الإسكان ١٨٠٠ عائلة بمعدل ٣٣ عائلة فى الفدان
ويحوى المسكن غرفة جاوس وغرفتين أوم ومطبخ وحمام ويؤجر بواقع ٤٤٠ قرش شهرياً



(رسم ۸) ماة أنه أنه أنه أ

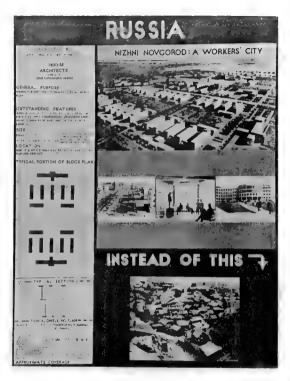
مساكن للطبقات المتوسطة أنشثت فى زوريخ ومولت بسلفيات فائدتها بسيطة كل فدان مخصص لمكن ١٦ عائلة والمعدل الشهرى لإيجار الفرفة

هو ۱۲۹ قرش



(رسم ۹)

عاذج لما أنسى، من للساكن في هواندا مكان ما هدم منها لعدم لياقته السكن وخصصت العائلات السكن وخصصت العائلات السكن من الطبقات الفقيرة وساهمت الحكومة فيها بإعانة سنوية قدرها ع جنيه السكن كل فدار محصص لسكن ٣٠ عائلة وللسكن مكون من طابقين به غرفة جاوس ومطسخ في الدور الأرضى وثلاث غرف نوم في الدور العاوى ويؤجر بواقع ١٠٨ قرش شهرياً



(رسم ۱۰)

مساكن لعال مصانع فورد بروســيا محوى السكن غرفة جاوس وغرفتين نوم ومطــخ ودورة مياه ويؤجر بمعدل ١٠ ٪من دخل الفرد

سنوياً لمسايرة عوالسكان من جهة والاستعاضة بهاعن المساكن المتداعية أو الفير صحية من جهدة أخرى. لذلك رأى أولو الأمر أن يعالجوا كل هذا بإنشاء مساكن للمال بإيجارات رخيصة لتقليل نفقات معيشتهم فيمكن من ثم تقليل أجوره وتقل بالتالى نفقات الإنتاج الصناعى وتتاح بذلك الفرصة لمزاحمة الأسوق الأجنبية واتبعوا فى هذا الطرق الآتية:

أولا — بموجب قانون أصدرسنة ١٩٢٢ حددت الإنجارات عايوازي نفقات الصيانة والإدارة فقط ثم رفعوا ذلك إلى الضمف بموجب قانون سنة ١٩٢٩

ثانيك - أعفت البلديات أراضي مساكن العال من الضرائب عوجب قانون سنة ١٩٢٢ لمدة ٣٠سنة كما أعفت أراضي المباني المستجدة لنفس المدة عوجب قانوني سنة ١٩٢٧ وسنة ١٩٢٩

ثالثًا — أقرضت الحكومة البلديات عوجب قانون ســــنة ١٩٣٦ قروضًا طويلة الأجل بفائدة قدرها هر١٪ لعمل مساكن العال .

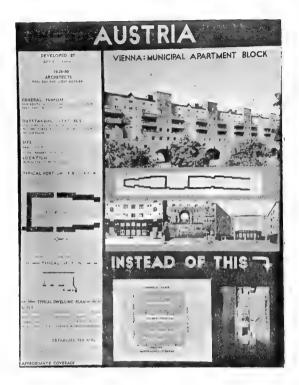
رابعاً — فرضت الحكومة ضرائب تصاعدية على المبانى لتدبير المبالغ اللازمة حتى أن ٨٠٪ من مساكن مدينة فينا يدفع ربع جملة الضرائب المقررة . ونصف فى المائة من المساكن يدفع ٢٠١٦٪ من جملة الضرائب المقررة وبذلك حل الأثرياء الساء الأكبر .

خامساً -- ركزت البلديات العمل فى يدها وحدها فهى المعولة والمالكة والقائمة بالبناء وبإدارة المساكن وتأجيرها وعملت جهــدها على أن تكون جميع مواد الإنشاء علية من صنع عمالهــا وفى مصانمها . سادساً — استولت البلديات على أراض رخيصة للبناء عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة .

سابعاً - عملت على تقليل نفقات البناء وتوصلت إلى تخفيضها بنحو ٢٠٠/ وذلك عن طريق مشروع السنوات الحس وبه أعطت الفرصة لمصانعها المختلفة من مصانع ضرب الطوب ومصانع الأسمنت والزجاج والصلب والأخشاب وبالجملة جميع مصانع لوازم البناء لإعداد عدتها ودراسة أرخص طرق الإنتاج بعمل ما كينات وآلات جديدة وكذلك درست وسائل النقل وركزتها في بدها.

ثامناً — عملت على دراسة تصميات المساكن بواسطة الخبراء لتقليل نفقات الإنشاء مع توفير الاشتراطات الصحية وقد نتج عن ذلك أن نصف ما استجدمن المساكن حوى غرفة نوم صغيرة وغرفة جلوس ومطبخ ومرحاض ثم عملت مجموعات من الحامات العامة وأماكن المنسيل والكي وحوت مشروعات هذه المساكن الحداثق والأشجار والملاعب والنافورات ورياض الأطفال والملاجىء انهارية ودور الكتب، وعيادات الأطباء (رسم رقم ١١)

وبكل هذا تمكنت فينا من إنشاء أرخص مساكن جديدة فى أوروبا ولم تعمل البلديات على تأجير تلك المساكن إلا للحصول على مايمادل نفقات الإصلاح والإدارة فتمكنت من تأجير السكن المكون من غرفة صغيرة ومطبخ صغير بإيجاريتراوح بين ثمانية وعشرة قروش شهرية في قدر مانظهر مشكلة مساكن المال للبمض مهلة هينة هي في الواقع معقدة وتحتاج إلى عجود قومي جبار لحلها .



(11 (17)

مساكن العمال بفينا أنشات على شكل مستعمرة مستقلة بجميع لوازمهامن همامات عامة ومفاسل ورياض أطفال ومكاتب ريد وملاعب ورياض أطفال ومكاتب وعيادات أطباء ومستوصفات ودور رعاية الطفل ومكاتب ريد وملاعب وهي مخصصة لإسكان ١٣٨٢ عائلة بمدل ٣٩ عائلة في الفدات ويؤجر المسكن بما يوازى مصاريف السيانة والإدارة فقط ومعدله ١٣ قرش للفرقة شهرياً

فلا يمكن أن تحل عن طريق إسنادها إلى أحد المصالح الحكومية لموضع تصميم للمساكن ثم إشهارها في مناقصة عامة وقد تتورط الحكومة في بناء بعضها على سبيل الدعاية بل إن هذا الموضوع يحتاج إلى دراسات مختلفة شغلت العالم سنين طويلة فيحتاج تصميم المسكن من الوجهة الممارية إلى دراسة كما أن إنشاءه يحتاج إلى أبحاث مختلفة للحصول على أرخص مواد البناء وأسهل وأيسر طرق النقل وتدبير الأبيدى العاملة والأموال اللازمة .

وتتناول الدراسة اختيار الموقع وصلاحيته من الوجهة الصحية وقربه من المناطق الصناعية حتى لا يضيع مجهود المهال ووقتهم ومالهم في التنقل وازدهم الشوارع بهم كما يراعي قربه من مواد البناء إن وجدت محلياً أو قربه من طرق ملاحة نهرية ، وأن تكون طبيعة الأرض صالحة لاستمال الأساسات المادية القليلة النفقات وأن يكون ارتفاعها مناسبا لرخص عملية صرف المجارى وغير ذلك مما يؤدي إلى إنشاء مساكن صحية رخيصة في مقدور من ستخصص لسكناه في حدود كسبهم وفي منسوب تكاليف معيشتهم.

فالموقع أهمية في تخطيط المدينة بوجه عام لا يسمح لى الجال أن أطرقه في هذه المحالة .

لست من الحبراء الذين لهم حق تفضيل فكرة على الأخرى وحسى أن أقول أنه لو أخذت الحكومة فى شأن مساكن العال بالمبدأ الذى اتبعته النمساعلى أن تقرك عملية البناء للأفراد أو الشركات والهيئات الخاصة مع مدهم بسلفيات بدون فائدة كما تفعل أمريكا أو بفائدة قليلة

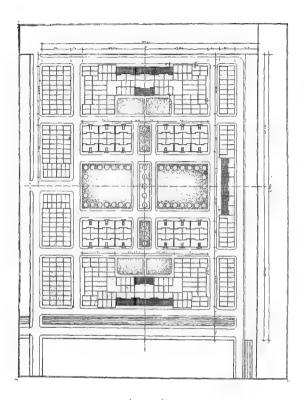
كما فعلت أنجلترا وكثير من البلاد الأوروبية على أن تزيد تلك الفائدة كا قلت تكاليف البناء إلى أن تصل إلى ٣ //.

وحبذا لو أعفت تلك المساكن من الضرائب كلية واستولت على الأراضى اللازمة وأجرتها أو أجرت ما تملكه ولديها الكثير الصالح منها بإيجار إسمى لآجال طويلة فى أمكنة تتناسب مع ما تحدده فى التخطيط العام للمدن بمد إعادة دراستها وتحديد مناطقها لا سيا الصناعية والتحارة منها.

وسأعرض على حضراتكم مشروع بجموعة لمساكن العمال تنشئها حالياً شركة مصر للغزل بكفر الدوار على قطعة أرض مساحتها ١٢ فداناً وتحوى ٣٩٦ مسكناً (رسم رقم ١٢) .

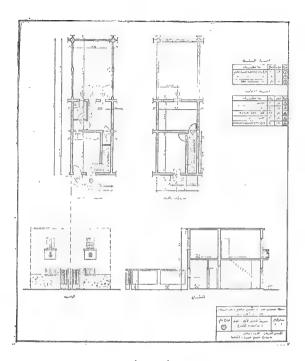
* * *

رأت الشركة من سابق خبرتها أن يشمل المسكن الاث غرف ومطبخاً ودورة مياه وحوشا على أن تكون أغلب المساكن وحدات منفردة (رسم رقم ١٣٠١) و بعضها وحدات مجمة من طابقين ويكون لسكن الطابق العلوى بلكون عوضاً عن الحوش (رسم رقم ١٦٠١٥) والقليل منها ينشأ من الائة أدوار وذلك للعمل على الانسجام في المنظر العام للمجموعة. ولما كان طول قالب الطوب الحلى ٢٢ سم ومن المستحسن عدم تقليل سمك الجدار الحارجي عن هذا القدر مراحاة للأمن وللوقاية من الطوارىء الجوية والبناء بهذا السمك يتحمل طابقين ، ولما كان عرض الأساس لا يمكن أن يقل عملياً عن ٧٠ سم وهذا يكني لحمل البناء من طابقين.



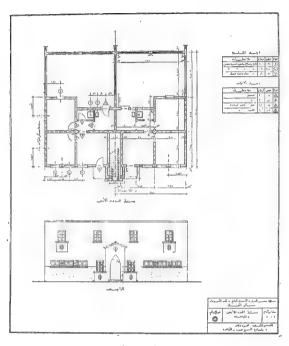
(دسم ۱۲)

إحدى مستعمرات مساكن العال بشركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المصرى بكفر الدوار ومخصص لسكن ٣٦٦ عائلة يمعدل ٣٠٠ عائلة للفدان



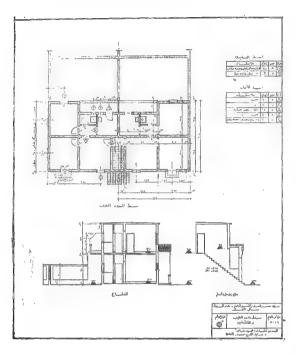
(دسم ۱۳)

نموذج لمساكن العال بشركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المصرى بكفر الدوار وبحوى المسكن غرفة جاوس ومطبخ ودورة مياه وحوش بالدور الأرضى وغرفتين نوم بالدور العلوى



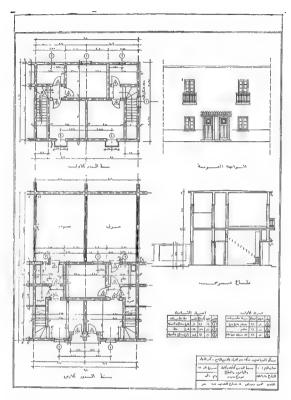
(رسم ١٤)

عوذج لمساكن العال بشركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المصرى بكفر الدوار ويشغل السكن طابق واحد ومكون من غرفة جاوس وغرفتين 'وم ومطبخ ودورة مياه وحوش (سكن الدور العاوى مبين في رسم رقم ١٥)



(رسم ١٥)

رسم الدور العاوى لمساكن العال بشركة مصر بكفر الدوار الذي يعلو المسكن المبين فى رسم رقم ١٤ ويحوى غرفة جاوس وغرفتين نوم ومطبخ ودورة مياه وبلكون عوضاً عن الحوش فى الدور الأرضى



(رسم ۱۶)

عوذج لمساكن العمال بشركة مصر للغزل والنسيج الرفيع من القطن المسرى بكفر الدوار على شكل وحدات كل وحدة لسكنين ومجوى السكن غرفة جاوس وغرفتين نوم ومطبخ ودورة مياه وحوش ويمكن ضم إحدى غرف النوم للسكن المجاور ليتوفرالسكن للعائلات المكبرة والصغيرة

وروعي في التصميم المعاري الاقتصاد ما أمكن وفي حدود استمال مواد البناء المتيسرة حالياً وذلك كالآتي :

١ - جعل عدد ما ينشأ من المساكن في الفدان ٣٠ مسكناً
 ٢ - لكل مسكن واجهتان على الأقل

جمل متوسط ماتشغله واجهة المسكن على الطريق ٢٠ و٤ متر
 جمعل متوسط مساحة مباني المسكن ٢٠ متراً

توحيد أبعاد الغرف مع مراعاة صلاحيتها للاستمال وتناسب أبعادها مع مقاس بلاط الأرضيات

٣ – وضعت دورات الميَّاه متجاورة ومعظمها في الدور الأرضى

تقليل أعمال النجارة بقدر المستطاع وجعلها من خشب
 سمك + ١ بوصة وجمل أبعادها متناسبة مع أبعاد ما يستورد
 حالياً من الخشب لتقليل الهالك مع حساب مسطح الشباييك

حاليا من الخشب لتقليل الهالك مع حساب مسطح الشباييا بالنسبة إلى مسطح أرضية الغرفة

٨ - تحميل جميع الحوائط ما عدا الخارجية منها في الاتجاهين
 ٩ - الاستغناء عن الطرقات ما أمكن

١٠ - الاستغناء عن بياض الأسقف مع تفريشها بالجير

١١ — جمل فارغ ارتفاع الدور ٩٠و٢ متراً وفقــاً لقــانون المبانى الجارى اعتماده حالـاً

وإلى حضراتكم حساب تكاليف إنشاء تلك المجموعة : ثمن الأرض باعتبار الفدان ٢٥٠ جنبها ٣٠٠٠ جنبه تكاليف إنشاء الشوارع تكاليف صرف مياه الأمطار في الشوارع ديه جنيه تكاليف إنشاء المساكن محملا عليها المجاري العامة ومياه المجاموعة متكاليف إنشاء المجموعة مته سط تكاليف إنشاء المجموعة مته سط تكاليف السكن الواحد ده ده د

وبذلك يجب ألا يقل إيجار هذا المسكن عن جنيه ونصف شهريا نظير استهلاك رأس المال في مدة ٤٠ سنة ونظير إدارته وصيانته بغض النظر عن أى ربح أو دفع ضرائب أو عمل احتياطي للخلوات وعلى أن يبق الإيجار على حاله طول مدة الاستهلاك.

وهذا الإيجار في مقدور من كان دخله الشهرى تسعة جنيهات وهو القليل جداً من طبقة العال حتى في الظروف الحالية . ومن بلغ منهم دخله هذا القدر فإنه لا يدفع هذا الإيجار لأنه ينها زادت أجور العال ما بين ضعف وثلاثة أمثال ما كانت عليه قبل الحرب فإن أجور المساكن لهذه الطبقة لم يسمح بزيادتها بأكثر من ١٠٠/ مماكانت عليه وستواجه الحكومة هذه الصعوبة فيما تنشئه من المساكن إذا هي سارت على الطرق والأساليب المتبعة ، ولذا يجب البحث عن أنجع السبل للتوفير في تكاليف الإنشاء .

فلو أخذنا مشروع شركة مصر للغزل بكفر الدوار أساسا لحسابنا فى مدينة القاهرة مثلا وأنشىء مثيله فى جهة رملية بما يملكه الحكومة كالمنطقة الواقعة بين الإمام الشافعى وقرية البساتين وهى من جهة منطقة صية صالحة للسكن ومن جهة أخرى يمكن جعل المنطقة الواقعة غربها على مقربة من النيل من مناطق القاهرة الصناعية لأمكن بذلك توفير عن الأرض وأعمال الرصف وصرف مياه الأمطار، وبذا تقلل تكالف المسكن نحو ٥٠ حنها .

وتفاصيل تكاليف المسكن الواحد في مجموعة كفر الدوار مع ما يخصه من مياه التغذية والمجاري داخل المجموعة هي كالآتي :

حفر وخرسانات عادية وطبقة عازلة ٢٢٠٠٠٠ جنيه

خرسانات مسلحة به ١٠٤ «

سانی ۰۰۰ ۰۰۰ ۰۰۰ ۰۰۰ هه «

يياض ه « «

سلالم ۱۳ «

أرضيات بلاط أسمنت ... ١٢ ٠٠٠ «

نجارة ۳۰ (

حدادة ۳ ... ۳

أعمال صحية ه. مه «

کهریاء ۱۰ س. ۱۰ «

ويحتاج المسكن إلى ١٥ متر مكمب زلط ودقسوم و٢٧ متر مكمب رمل يتكلف فى كفر الدوار ٣٧ جنيها ولو أنشئت المساكن فى منطقة تتوافر فيها هذه الموادفإن تكاليف المسكن تقل بنحو ٣٠ جنيها. وبالمسكن الواحد نحو ثلاثين متراً مكمباً من مبانى الطوب الذى يشترى الألف منه فى كفر الدوار عبلغ ٣ جنيه و ٥٠٠ مليم وطول القالب منه ٢٢ سم ، ولقد تكلف صب قوالب من الرمل والأسمنت فى منطقة أبو المطامير حيث يتوفر الرمل مبلغ جنيهن للألف ، واحسب أنه لوصبت كيات كبيرة من هذه القوالب فى المنطقة المقترحة لكلف الألف منها جنيه و نصف وبذا يمكن اقتصاده ٢ جنيها فى المسكن الواحد. ولو تولت الحكومة عملية استيراد الأخشاب والأدوات الصحية ويفالى حالياً مستورديها فى أرباحهم وأعفتها لهذه المساكن من الضرائب واستوردت الشدات والصلبات الصلب وأدوات البناء الميكانيكية

ثم إن المقاول العمومي يوزع الأعمال على مقاولى الباطن بفائدة تتراوح بين ١٢ ./ و ٢٠ ./ أي أنه يربح في المسكن الواحد ٢٠ جنها فلو قامت الحكومة بعمل المقاول العمومي وهو في مقدورها ووزعت الأعمال على مقاولى الباطن لأمكن توفيرهذا المبلغ وبذلك يمكن أن يقل تكاليف المسكن عن ٢٥٠ جنيه ويؤجر عبلغ ٨٠ قرشا في الشهر وفي هذا فائدة كبيرة ويسهل تحقيقها خصوصاً في المجموعات الكبيرة من المباني التي تزمع الحكومة إنشاؤها .

لأمكن أن يوفر المسكن الواحد مايزيد عن ٦٠ جنهاً.

ولو قامت الحكومة بدلك بالإضافة إلى ما سبق أن اقترحته من اتباع خطى النمسا ومع التسليف على عملية البناء بدون فائدة أو بفائدة قليلة لأدت للبلاد أجل خدمة فى هذا السبيل.

